



EMPERADOR PROPERTIES

Madrid, a 31 de Octubre de 2024

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), con N.I.F. A-88501051 y domicilio en Paseo de la Castellana número 259D, planta 28 Norte, Madrid, en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Jorge Domecq Bohórquez
Secretario del Consejo de Administración
EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de revisión,
Estados Financieros Intermedios Consolidados
Correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2024



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

A los accionistas de Emperador Properties SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Fundamento de la conclusión con salvedades

Tal y como se indica en la nota 10 de la memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados del Grupo a 30 de junio de 2024, las sociedades dependientes están sujetas al cumplimiento de dos ratios financieros ligados a los contratos de financiación con entidades de crédito. La dirección no ha evaluado a 30 de junio de 2024 el cumplimiento de dichos ratios, si bien, en la nota 10 de la memoria consolidada se hace mención a que la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. incumplía uno de los ratios a 31 de diciembre de 2023, lo que podría dar lugar al vencimiento anticipado de las cantidades adeudadas en dicha fecha. Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, y dentro de los plazos establecidos en dicho contrato de financiación, el Grupo subsanó el incumplimiento mediante la obtención de una exención por parte de la entidad financiera, además de amortizar anticipadamente parte del préstamo. No obstante, de acuerdo con el marco de información financiera que resulta de aplicación al Grupo, como consecuencia de dicho incumplimiento del ratio a 31 de diciembre de 2023, las cantidades adeudadas se deberían haber clasificado como un pasivo financiero a corto plazo en dicha fecha. En consecuencia, en las cifras comparativas correspondientes al 31 de diciembre de 2023, el epígrafe del pasivo no corriente del balance consolidado "Deudas con entidades de crédito" y el epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado "Deudas con entidades de crédito" se encuentran sobrevalorado e infravalorado, respectivamente, en 73.518 miles de euros. Con fecha 29 de abril de 2024 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2023 en el que expresaron una opinión con salvedades en relación con esta cuestión.

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es*



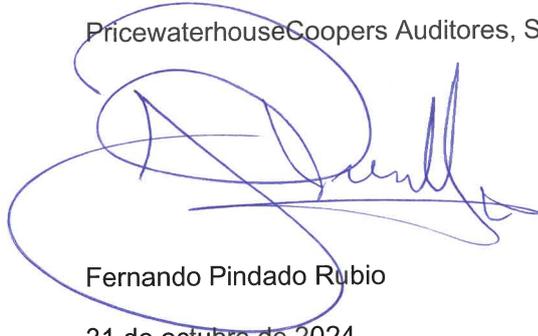
Conclusión con salvedades

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, excepto por lo descrito en la sección "Fundamento de la conclusión con salvedades", no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

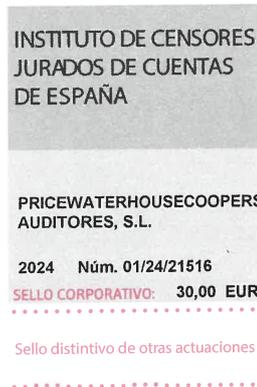
Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Pindado Rubio

31 de octubre de 2024



**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y
sociedades dependientes**

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2024

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Balance consolidado a
30 de junio de 2024

(Expresado en miles de euros)

Activo	Nota	30/06/2024	31/12/2023
Inversiones inmobiliarias	6	636.697	639.506
Créditos a empresas	7 y 17	5.444	41.180
Inversiones financieras a largo plazo	7 y 11	23.234	16.102
Total activos no corrientes		665.375	696.788
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.237	947
Créditos a empresas del grupo	7 y 17	36.133	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	-	6.156
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	5.275	7.122
Total activos corrientes		42.645	14.225
Total activo		708.020	711.013

Las notas de la memoria adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

YH
f

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Balance consolidado a
30 de junio de 2024

(Expresado en miles de euros)

Pasivo	Nota	30/06/2024	31/12/2023
Fondos propios	9	371.402	369.822
Capital social		102.056	102.056
Prima de emisión		274.184	274.184
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(7.754)	(1.557)
Reservas en Sociedades Consolidadas		1.471	1.471
Acciones Propias		(135)	(135)
Resultado consolidado del ejercicio		1.580	(6.197)
Ajustes por cambios de valor		18.249	15.013
Total patrimonio neto		389.651	384.835
Provisiones a largo plazo		-	4.385
Deudas con entidades de crédito	10	300.476	305.153
Otros pasivos no corrientes	10	5.401	5.221
Total pasivos no corrientes		305.877	314.759
Deudas con entidades de crédito	10	9.338	8.703
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	3.084	2.571
Periodificaciones a corto plazo		70	145
Total pasivos corrientes		12.492	11.419
Total patrimonio neto y pasivo		708.020	711.013

Las notas de la memoria adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Yat
+

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
 Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada
 correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
 (Expresada en miles de euros)

Pérdidas y ganancias	Nota	<u>1-ene-24 a 30-jun-24</u>	<u>1-ene-23 a 30-jun-23</u>
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	16.661	16.565
Otros gastos de explotación	14.2	(7.656)	(8.193)
Amortización de inversiones inmobiliarias	6	(3.545)	(3.349)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	6	-	(2.442)
Resultado de explotación		<u>5.460</u>	<u>2.581</u>
Ingresos financieros	7, 11 y 17	4.883	2.947
Gastos financieros	10	(8.763)	(8.521)
<i>Resultado financiero</i>		(3.880)	(5.574)
Resultado antes de impuestos		<u>1.580</u>	<u>(2.993)</u>
Impuesto sobre beneficios	12	-	(4.044)
Resultado consolidado del ejercicio		<u><u>1.580</u></u>	<u><u>(7.037)</u></u>

Las notas de la memoria adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

J.A.
↓

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresado en miles de euros)

A) Estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos

	<u>1-ene-24 a 30-jun-24</u>	<u>1-ene-23 a 30-jun-23</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.580	(7.037)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de los flujos de efectivo	3.236	(1.713)
Efecto impositivo	-	-
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	3.236	(1.713)
Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	<u>4.816</u>	<u>(8.750)</u>

Las notas de la memoria adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

YAT
↓

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

A) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados neg. Ej. anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2022	102.056	274.184	664	(31)	(719)	29.262	(125)	405.291
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	(6.197)	(14.249)	-	(20.446)
Operaciones con socios y propietarios								
- Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	807	(1.526)	719	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	102.056	274.184	1.471	(1.557)	(6.197)	15.013	(135)	384.835
Saldo ajustado a 1 de enero de 2024	102.056	274.184	1.471	(1.557)	(6.197)	15.013	(135)	384.835
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.580	3.236	-	4.816
Operaciones con socios y propietarios								
- Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	-	(6.197)	6.197	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de Junio de 2024	102.056	274.184	1.471	(7.754)	1.580	18.249	(135)	389.651

Las notas de la memoria adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de flujos de efectivo consolidado

correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

(Expresado en miles de euros)

		30/06/2024	30/06/2023
<u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.580	(7.037)
Ajustes del resultado		7.425	15.409
Amortización del inmovilizado (+)	6	3.545	3.349
Corrección valorativas por deterioro	6	-	2.442
Ingresos financieros (-)	14	(4.883)	4.044
Gastos financieros (+)	14	8.763	8.521
Variación de provisiones		-	(2.947)
Cambios en el capital corriente		(2.138)	(1.320)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(290)	(641)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10	513	(651)
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	7 y 10	(75)	350
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	7 y 10	(2.286)	(378)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.626)	(2.533)
Cobro de intereses (+)	10 y 11	4.453	2.554
Pagos de intereses (-)	10	(8.079)	(5.087)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.241	4.519
<u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u>			
Cobros por desinversiones (+)		-	(163)
Créditos con empresas del grupo y asociadas	7 y 17	-	(163)
Pagos por inversiones (-)		(736)	(163)
Inversiones inmobiliarias	7	(736)	(163)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(736)	-
<u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u>			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.352)	(6.555)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	10	(4.352)	(6.555)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(4.352)	(6.555)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	8	(1.847)	(2.199)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		7.122	13.215
Efectivo o equivalentes al final de periodo		5.275	11.016

Las notas de la memoria adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

1. Información general

a) **Sociedad dominante**

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el día 16 de octubre de 2019. Con fecha 28 de septiembre de 2021 se acogió a régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación retroactiva a partir del 1 de enero de 2021. En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, modificó su denominación social a la actual, es decir, Emperador Properties SOCIMI, S.A. Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte 28046 Madrid.

Emperador Properties SOCIMI, S.A., es la Sociedad Dominante de un grupo formado por las sociedades dependientes (el "Grupo"), Ankasons Properties S.L.U. y Torre Emperador Castellana, S.A.U. y tiene como accionista principal la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

Emperador Properties SOCIMI, S.A. tiene como objeto social la realización de las siguientes actividades:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Asimismo, la Sociedad Dominante también podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades que componen el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Quedan excluidas aquellas actividades cuyo ejercicio exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad. Si fuera necesario algún título profesional, autorización o inscripción en registros especiales, deberán ejercerse por quien ostente dicho título, o bien no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos necesarios.

El Grupo, tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamientos a terceros) de oficinas.

b) Sociedades dependientes

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de las siguientes operaciones societarias:

- La Sociedad Dominante devino titular el 3 de septiembre de 2021 de 71.043.406 participaciones de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. representativas del 100% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe de 71.043.406 euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital.
- La Sociedad Dominante devino titular el 7 de junio de 2022 de 150.000 acciones de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. representativas del 100% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe total de 300.000.000 de euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Ambas sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen especial de SOCIMI.

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas de formulación de las cuentas anuales consolidadas y estados financieros consolidados, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, así como el método aplicado para su consolidación:

2024

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Rtdo</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	73.811	273	3 de septiembre de 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	158.306	2.004	10 de junio de 2022	100%

2023

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Rtdo</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	KPMG Auditores SL	76.258	(2.824)	3 de septiembre de 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	KPMG Auditores SL	170.897	(1.319)	10 de junio de 2022	100%

jet

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Domicilio Social

(1) Paseo de la Castellana, 259D, planta 28
Norte 28046 Madrid

A 30 de junio de 2024 todas las sociedades consolidan por el método de integración global. A dicha fecha ninguna de las Sociedades indicadas es cotizada.

Ninguna de las sociedades dependientes está sometida a restricciones significativas en su capacidad para transmitir fondos a la Sociedad Dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

2. BASES DE LA PRESENTACIÓN

(a) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (en adelante los Estados Financieros Intermedios) se han preparado de acuerdo con lo establecido en la circular 3/2020 en el artículo 2 apartado 2.1a en relación con la información a suministrar con empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad Dominante.

Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados se presentan de acuerdo con lo establecido en:

- Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 de 12 de enero por los que se modifican el PGC de 2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios consolidados se muestran en miles de euros, salvo mención expresa.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

(b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y los resultados consolidados del Grupo.

(c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.

La preparación de los Estados Financieros Intermedios consolidados exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

En este sentido se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros intermedios.

Deterioro de activos financieros

Los Administradores de la Sociedad Dominante analizan anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha encargado a expertos independientes la realización de una opinión de valor de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha valoración se realiza conforme a una metodología aceptada internacionalmente.

Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Para el ejercicio 2023 la estimación los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

Duración de los contratos de arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un periodo de duración mínima con determinados periodos de extensión. En la mayor parte de los casos existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que el Grupo tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un periodo mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros. La estimación realizada por los administradores de las sociedades del Grupo procede a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

Provisiones y pasivos contingentes

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

(d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, algunas partidas de estos estados intermedios consolidados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas de la memoria adjuntas a los Estados Financieros Intermedios consolidados.

(e) Cambios en estimaciones contables

A pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración se han calculado de la mejor información disponible a 30 de junio de 2024 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros intermedios de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva. A 30

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

de junio de 2024 no se han producido cambios en estimaciones contables respecto a ejercicios anteriores.

(f) Comparación de la información

La obligación de presentar los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados la establece la Circular 1/2020 "Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity".

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

El Consejo de Administración de la Sociedad presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado a 30 de junio de 2024, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y de las notas de la memoria, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, excepto para el balance cuya comparativa es al 31 de diciembre de 2023.

(g) Principio de empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

(h) Régimen SOCIMI

Con fecha 28 de septiembre 2021, el Accionista Único decidió aprobar la opción por el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), por lo cual, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2021, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante es el que se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En la misma fecha se comunica la incorporación al régimen en la AEAT.

El objeto social de la Sociedad Dominante está dentro de los objetos sociales requeridos por las SOCIMI en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Asimismo, la Sociedad mantiene participaciones en las siguientes sociedades:

- Ankasons Properties, S.L.U. constituida como sociedad limitada de conformidad con la legislación española el 20 de marzo de 2019, la cual optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley en fecha 3 de septiembre de 2021 y lo comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.
- Torre Emperador Castellana, S.A.U. constituida como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el 17 de octubre de 1988 y que optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley el 8 de junio de 2022.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

A la fecha se cumple dicho porcentaje sobre el balance consolidado.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

2. Al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:
 - a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
 - b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

A la fecha se cumple dicho porcentaje sobre el resultado consolidado.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.0
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de éstas en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha donde se opta por tal régimen.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), desde el pasado 19 de diciembre de 2022.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, dando por tanto cumplimiento a dicho requisito.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de dicha Ley.

Solo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 9.

Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.».

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
 - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
 - Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

En relación con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, las sociedades no han generado beneficio durante dicho ejercicio por lo que no han distribuido beneficios a la Sociedad Dominante.

Según se establece en la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En este sentido, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo cumple todos de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad Dominante y, en su caso, sus sociedades dependientes que no son consideradas por sí mismas SOCIMI, pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junta con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultara de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos, y sanciones que, en su caso, resultaran procedentes.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de la Sociedad a presentar a los Accionistas para su aprobación es su traspaso Integro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI además establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de repartir dividendos a sus accionistas, una vez atendidas las obligaciones legales, será la siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La distribución deberá acordarse dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Desde la incorporación de las sociedades del grupo al régimen SOCIMI la aplicación de las pérdidas consistió en su traspaso integro a resultados negativos de ejercicios anteriores por lo que no aplica este requisito de distribución.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios consolidados a 30 de junio de 2024, se acuerdo con lo establecido en el marco normativo de la información financiera aplicable, son los siguientes:

4.1. SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se consideran sociedades dependientes, incluyendo las entidades de propósito especial, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art.42 del Código de Comercio. El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de votos potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder del Grupo o de terceros.

A los únicos efectos de presentación y desglose se consideran empresas del Grupo a aquellas que se encuentran controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo una dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Las sociedades dependientes se han consolidado mediante la aplicación del método de integración global.

En la nota 1 se incluye información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo.

Los ingresos y gastos y flujos de efectivo de las sociedades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las sociedades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con sociedades dependientes y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicio de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Los estados financieros de las sociedades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

En el período intermedio terminado al 30 de junio de 2022 se ha integrado en el perímetro de consolidación por primera vez la sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U.

Con fecha 9 de junio de 2022, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 30 millones de euros con prima de emisión por 270 millones de euros. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria del 100% de las acciones de Torre Emperador Castellana, S.A.U.

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 se había integrado al perímetro de consolidación la sociedad Ankasons Properties S.L.U. Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 71.043.406 euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital consistió en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones de Ankasons Properties, S.L.U.. por importe de 71.043.406 euros y una prima de emisión por importe de 1.136.807 euros.

El importe de ambas aportaciones no dinerarias ha sido determinado, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por terceros independientes, expertos que han sido nombrados en ambos casos por el Registro Mercantil a solicitud de la Sociedad. Asimismo, los elementos constitutivos de los activos adquiridos se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de las ampliaciones de capital se han reconocido bajo el epígrafe "Prima de emisión".

La aportación no dineraria de las participaciones en empresas del grupo realizadas durante ambos ejercicios se acogió al régimen de neutralidad fiscal al concurrir las circunstancias exigibles para ello.

4.2. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance intermedio consolidado de los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones destinadas total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

(i) Reconocimiento inicial

Las inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su valor razonable al momento de la integración al perímetro, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Los costes de renovación, ampliación o mejora de las inversiones inmobiliarias, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada.

(ii) Amortizaciones

Las inversiones inmobiliarias, netas en su caso del valor residual de las mismas, se amortizan distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que el Grupo espera utilizarlas.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	Lineal	65 - 75
Instalaciones técnicas y otros	Lineal	10

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 4.4.

4.3. DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS NO FINANCIEROS

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Para estimar el valor razonable de sus activos, el Grupo cuenta con valoraciones actualizadas sobre el estado y situación de los bienes inmuebles de su propiedad realizadas por expertos independientes en base a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chatered Surveyors (RICS).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4. ARRENDAMIENTOS

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los activos arrendados bajo arrendamiento operativo se incluyen en el balance consolidado de

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

4.5. ACTIVOS FINANCIEROS

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o instrumento de patrimonio

(a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

4.6. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

(a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

(b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos pasivos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Pasivos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el pasivo financiero causa baja del balance.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en pasivos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos pasivos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para la baja de los pasivos financieros a coste.

Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura, fundamentalmente IRS (Interest Rate SWAP).

4.7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

4.8. PROVISIONES

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

4.9. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Tal y como se ha descrito en la nota 1, las sociedades que conforman el Grupo están acogidas al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, las sociedades que conforman el Grupo tributan a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos para cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener la aplicación del anteriormente citado régimen de SOCIMI, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Corresponden a diferencias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y multigrupo y negocios conjuntos sobre las que el Grupo tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en dependientes y negocios conjuntos en la medida que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar bases imponibles futuras positivas para compensar las diferencias.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Valoración

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en las que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivaran de la forma en que el Grupo espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

4.10. INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por arrendamientos en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con el alquiler. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

En el reconocimiento de ingresos debe aplicarse un modelo de cinco pasos para determinar el momento en que deben reconocerse, así como su importe:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

4.11. CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE

El Grupo presenta el balance consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente.

A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de las doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

- En este sentido, los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales consolidadas sean formuladas.

4.12. MEDIO AMBIENTE

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica el Grupo, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria consolidada.

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

4.13. TRANSACCIONES ENTRE EMPRESAS DEL GRUPO

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dinerada de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas anuales consolidadas del grupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no existen instrumentos financieros que, por tener características similares, estén afectados de forma similar por cambios en condiciones económicas o en otras variables y en caso contrario se considera que los detalles facilitados en la presente memoria consolidada son suficientes.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

(i) Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente en los sectores inmobiliarios y financiero, supone en sí un importante factor de riesgo de mercado. Los Administradores del Grupo monitorizan la misma con el objetivo de minimizar los posibles efectos potenciales de la misma.

(ii) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación se realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que el Grupo no realiza.

(iii) Riesgo de precio

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance intermedio consolidado, el Grupo no está expuesto de forma significativa al riesgo de precio de los títulos de capital.

(iv) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (véase nota 11). Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo.

Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados.

(v) Riesgo de crédito

Se practican las correcciones valorativas sobre los créditos comerciales que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia para cubrir los saldos de cierta antigüedad, o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su consideración como de dudoso cobro.

(vi) Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, basada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

El Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 30.151 miles de euros, es decir el activo corriente supera al pasivo corriente por dicho importe.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias corresponden a edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
<i>Saldo a 31/12/2023</i>				
Coste	305.140	417.536	16.501	739.177
Amortización acumulada	-	(78.106)	(15.366)	(93.472)
Deterioro acumulado de valor	(1.860)	(4.339)	-	(6.199)
Valor Neto Contable	303.280	335.091	1.135	639.506
Altas	-	69	667	736
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(3.494)	(51)	(3.545)
Deterioro de valor	-	-	-	-
<i>Saldo a 30/06/2024</i>	303.280	331.666	1.750	636.697
Coste	305.140	417.605	17.168	739.913
Amortización acumulada	-	(81.600)	(15.417)	(97.017)
Deterioro acumulado de valor	(1.860)	(4.339)	-	(6.199)
Valor Neto Contable	303.280	331.666	1.750	636.697

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
<i>Saldo a 31/12/2022</i>				
Coste	305.140	417.509	16.330	738.979
Amortización acumulada	-	(70.328)	(14.907)	(85.235)
Deterioro de valor	(1.127)	(2.630)	-	(3.757)
Valor Neto Contable	304.013	344.551	1.423	649.987
Altas	-	27	171	198
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(7.778)	(459)	(8.237)
Deterioro de valor	(733)	(1.709)	-	(2.442)
<i>Saldo a 31/12/2023</i>	303.280	335.091	1.135	639.506
Coste	305.140	417.536	16.501	739.117
Amortización acumulada	-	(78.106)	(15.366)	(93.472)
Deterioro acumulado de valor	(1.860)	(4.339)	-	(6.199)
Valor Neto Contable	303.280	335.091	1.135	639.506

El Grupo posee dos inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023. Las inversiones inmobiliarias corresponden a los siguientes activos:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

- Edificio de oficinas denominado "Torre Emperador" situado en Paseo de la Castellana 259-D incorporado al Grupo el 7 de junio de 2022 a través de la incorporación de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. (anteriormente denominada Torre Espacio Castellana, S.A.U). 60.142 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, en 52 plantas, y 1.177 plazas de aparcamiento de coches y 10 de motos. Dicho edificio se construyó en la parcela situada en la confluencia del Paseo de la Castellana con la calle Arzobispo Morcillo, solar de 7.500 metros cuadrados de superficie adquirido en el ejercicio 2001 por un importe de 188 millones de euros al Real Madrid Club de Fútbol. A 30 de junio de 2024, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 85,1% del total de superficie alquilable.
- Edificio de oficinas denominado "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona incorporado al Grupo el 3 de septiembre de 2021 a través de la incorporación de la sociedad Ankasons Properties, S.A.U. El inmueble es un edificio exclusivo de oficinas construido en 2010 que cuenta con 2 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento (196 plazas) y 24 plantas sobre rasante.

a) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	636.607	666.600	639.506	666.600

De acuerdo con la Norma de valoración Nº2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor neto contable, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

El Grupo procede a valorar los inmuebles a través de un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of the Chartered Surveyors ("Libro rojo") con sede en Inglaterra. Para ello se ha utilizado el método de flujos de efectivo de caja aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de la venta.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, el Grupo no ha reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor. La pérdida acumulada está relacionada con el edificio "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona, propiedad de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. Dicha pérdida se fundamentó básicamente en las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2023. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son períodos de flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura. A 30 de junio de 2024 la dirección y los Administradores han evaluado la suficiencia y la aplicabilidad de las hipótesis empleadas en la valoración y han estimado que a dicha fecha no se han producido cambios sustanciales que hagan modificar la valoración de los activos.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de salida ("Exit Yield"), la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones y las proyecciones de la inflación del INE. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre las tasas de salida ("Exit Yield") utilizadas en la medición del valor razonable:

	2022	2023	2022	2023
	Tasas de salida	Tasas de salida	Tasas de descuento	Tasas de descuento
Oficinas	3,25% - 4,7%	3,75% - 4,75%	5,5% - 7,6%	5,75 % - 7,75%

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2024 las Sociedades del Grupo tiene elementos totalmente amortizados por importe de 23.078 miles de euros (22.651 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

d) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los activos cuentan con todos los seguros en vigor.

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados intermedia consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Miles de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos por rentas de alquiler	16.661	16.565
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos	(5.456)	(8.058)
Total	11.205	8.507

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

f) Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías

Con fecha 30 de mayo de 2019, la Sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U. firmó un contrato de financiación con la entidad CaixaBank, S.A., por importe máximo de 90.000 miles de euros y que está garantizado, por la hipoteca sobre el inmueble "Torre Diagonal One" (véase nota 10).

Adicionalmente, con fecha 21 de marzo de 2022, la Sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U. firmó un contrato de financiación con la entidad CaixaBank, S.A., por importe máximo de 257.000 miles de euros y que está garantizado entre otros, por la hipoteca sobre el inmueble "Torre Emperador Castellana" (véase nota 10).

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1. ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Inversiones financieras	3.917	-	6.177	-
Depósitos y fianzas	3.917	-	6.177	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	1.237	-	947
Créditos a empresas del grupo (nota 17 b)	5.444	36.133	41.180	-
	<u>9.361</u>	<u>37.370</u>	<u>47.357</u>	<u>947</u>

	Miles de Euros			
	30/06/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto</i>				
Inversiones financieras	19.318	-	9.925	6.156
Derivados (nota 11)	19.318	-	9.925	6.156
	<u>19.318</u>	<u>-</u>	<u>9.925</u>	<u>6.156</u>

a) Inversiones financieras a largo plazo

Instrumentos financieros derivados

El epígrafe de inversiones financieras, derivados no corriente, recoge el importe correspondiente a las operaciones con derivados financieros con valoración favorable para el Grupo cuyo plazo de liquidación sea superior a un año (véase nota 11).

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Depósitos y fianzas

El epígrafe de Depósitos y fianzas no corriente recoge las fianzas constituidas a largo plazo correspondientes principalmente a las depositadas en el "Institut Català del Sòl" de Barcelona y en el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid por los alquileres de los inmuebles propiedad de las Sociedades Dependientes. Se encuentran valoradas a coste de adquisición por no diferir significativamente de su coste amortizado.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 se ha cobrado un depósito a largo plazo por importe de 2.193 miles de euros que estaba dotado para hacer frente al pago de la provisión descrita en la nota 12.

b) Créditos a empresas del grupo

Con fecha 22 de mayo de 2019, la sociedad dependiente, Torre Emperador Castellana, S.A.U. firmó un préstamo por importe de 101.322 miles de euros con el entonces Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. con vencimiento 3 de febrero de 2023 y con un tipo de interés fijo de 2,5%. Con fecha 18 de junio de 2020, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. realizó una amortización parcial anticipada por importe de 10.000 miles de euros de dicho préstamo. Durante el ejercicio 2021, Megaworld Land Singapore Pte Ltd realizó cuatro amortizaciones parciales anticipadas; (i) el 20 de enero de 2021 por importe 10.000 miles de euros, (ii) el 5 de julio de 2021 por importe 500 miles de euros, (iii) el 28 de julio de 2021 por importe 500 miles de euros y (iv) el 2 de noviembre de 2021 por importe 12.000 miles de euros. Dicho préstamo se prorroga anualmente y la sociedad dependiente y Megaworld Land Singapore Pte. Ltd han acordado que no se renovará el próximo vencimiento.

Los préstamos concedidos devengan un tipo de interés acorde al mercado.

A 30 de junio de 2024 el importe total del préstamo concedido asciende a 28.193 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 7.940 miles de euros.

Adicionalmente, el 8 de junio de 2021, Ankasons Properties, S.L.U. suscribió con el entonces Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte Ltd un contrato de crédito por importe máximo de 5.200 miles de euros con vencimiento a cinco años y tipo de interés fijo del 1,5% anual pagadero a vencimiento. El 8 de junio de 2021 Megaworld Land Singapore Pte Ltd dispuso de 4.200 miles de euros, el 2 de julio de 500 miles de euros y el 27 de julio de 500 miles de euros adicionales.

A 30 de junio de 2024 el importe total del préstamo concedido asciende a 5.200 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 244 miles de euros. (203 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

7.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación de activos por vencimiento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente (en miles de euros):

30 de junio de 2024

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Derivados financieros	-	2.153	-	-	17.165	-	19.318
Fianzas y depósitos	-	344	299	477	289	2.508	3.917
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.237	-	-	-	-	-	1.237
Clientes empresas del grupo y asociadas	36.133	5.444	-	-	-	-	41.577
Periodificaciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	37.370	7.941	299	477	17.454	2.508	66.049

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Derivados financieros	6.156	-	-	-	-	9.925	16.081
Fianzas y depósitos	-	-	2.530	387	413	2.847	6.177
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	947	-	-	-	-	-	947
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	41.180	-	-	-	-	41.180
Periodificaciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.103	41.180	2.530	387	413	12.772	64.385

8. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 30 de junio de 2024 asciende a 5.275 miles de euros (7.122 miles de euros a 31 de diciembre de 2023)

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. PATRIMONIO NETO

a) Capital Social y prima de emisión

El 3 de septiembre de 2021 el entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. mediante la emisión de 71.043.406 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 1.137 miles de euros.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

De esta forma a 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 71.103 miles de euros, dividido en 71.103.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente el 7 de junio de 2022, el entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Torre Espacio Castellana, S.A.U., actualmente denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. mediante la emisión de 30.000.000 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 270.000 miles de euros.

Con fecha 3 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital dineraria mediante la emisión de 952.364 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 3.047 miles de euros.

De esta forma a 30 de junio de 2024 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 102.055.770 euros, dividido en 102.055.770 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Tal como se menciona en la nota 1, con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs). El valor de cotización a 31 de diciembre de 2023 y a 30 de junio de 2024 es de 4,20 euros por acción.

b) Reservas

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2023 y a 30 de junio de 2024 todavía no se encuentra dotada la reserva legal.

c) Reservas consolidadas

El detalle por sociedades de las reservas en sociedades consolidadas es como sigue (en miles de euros):

Sociedad	30/06/2024	31/12/2023
Ankasons Properties, S.L.U.	(1.959)	(1.959)
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	3.430	3.430
Total	1.471	1.471

d) Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue (en miles de euros):

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Sociedad	30/06/2024		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.	(129)	-	(129)
Ankasons Properties, S.L.U.	273	-	273
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	2.004	(569)	1.435
Total	2.148	(569)	1.580

Sociedad	31/12/2023		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.	(247)	(2.706)	(2.953)
Ankasons Properties, S.L.U.	(2.328)	277	(2.051)
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	(1.839)	646	(1.193)
Total	(4.414)	(1.783)	(6.197)

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1. PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado	Miles de Euros			
	30/06/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito	300.476	9.338	305.153	8.703
Otros pasivos no corrientes	5.401	-	5.221	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.765	-	2.202
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	-	318	-	370
Periodificaciones a corto plazo	-	71	-	145
Total pasivos	305.877	12.492	310.374	11.420

JA
↓

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación de pasivos por vencimiento a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente (en miles de euros):

30 de junio de 2024

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	9.338	65.316	5.080	5.080	225.000	-	309.814
Otros pasivos financieros	-	382	347	635	573	3.464	5.401
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.765	-	-	-	-	-	2.765
Deudas con empresas del grupo y asociadas	318	-	-	-	-	-	318
Periodificaciones	71	-	-	-	-	-	71
Total	12.492	65.698	5.427	5.715	225.573	3.464	318.369

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	8.703	4.677	65.316	5.080	5.080	225.000	313.856
Otros pasivos financieros	-	56	375	436	490	3.864	5.221
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.202	-	-	-	-	-	2.202
Deudas con empresas del grupo y asociadas	370	-	-	-	-	-	370
Periodificaciones	145	-	-	-	-	-	145
Total	11.420	4.733	65.691	5.516	5.570	228.864	321.794

- i) El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" recoge dos préstamos formalizados el 30 de mayo de 2019 y el 21 de marzo de 2022 con CaixaBank, S.A., cuyo coste amortizado a 30 de junio de 2024 es de 68.566 miles de euros y 240.938 miles de euros respectivamente.

El primero de los préstamos, formalizado por la sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U., está compuesto por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 83.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B cuyo importe asciende a 7.000 miles de euros, dispuesto el 31 de mayo de 2021. El préstamo vence el 30 de mayo de 2026. El tipo de interés aplicable es de Euribor a 6 meses + 1,40% y el tipo de interés efectivo es del 3,55%. A 30 de junio de 2024 ha devengado intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 1.949 miles de euros siendo el impacto de la cobertura de flujos de efectivo positiva por importe de 1.024 miles de euros.

Dicho préstamo se encuentra en negociaciones para su renovación que espera cerrarse antes de la finalización del año.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

El segundo de los préstamos, formalizado por la sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U., está compuesto por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 254.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B (revolving) cuyo importe asciende a 3.000 miles de euros. El préstamo vence el 21 de marzo de 2029. El tipo de interés aplicable es el Euribor a tres meses + 1,30% y el tipo de interés efectivo es del 4,96%. A 30 de junio de 2024 ha devengado intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 6.498 miles de euros siendo el impacto de la cobertura de flujos de efectivo positiva por importe de 3.431 miles de euros.

Ambas operaciones están sujetas al cumplimiento de ratios financieros:

Ratio de cobertura superior al 1,1x del servicio de la deuda definido contractualmente como "Debt Service Coverage Ratio" (DCSR o Ratio de cobertura de servicio de la deuda) siendo el ratio entre el Flujo de Caja Libre y el Servicio de la Deuda para cualquier periodo pertinente (sobre una base móvil de doce (12) meses -considerando el periodo anterior de doce (12) meses finalizado en esa fecha).

LTV (loan to value) inferior al 60% del valor del activo, definido contractualmente como la Utilización (entendiéndose como utilización el importe pendiente de préstamo) como porcentaje del valor de mercado del Inmueble (determinado de acuerdo con la Tasación más reciente del Inmueble en ese momento).

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se cumplían ambos ratios financieros excepto el ratio de cobertura de servicio de la deuda en el caso del primero de los préstamos formalizado con la sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U. No obstante, con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 y dentro de los plazos establecidos en el contrato de financiación de la sociedad dependiente, el Grupo subsanó el mencionado incumplimiento a través de las acciones necesarias recogidas en los derechos de cura incluidos en la cláusula del mencionado contrato de financiación, amortizando anticipadamente el préstamo por dicho importe.

- ii) El epígrafe de "otros pasivos no corrientes" recoge tanto a 31 de diciembre de 2023 como a 30 de junio de 2024 "Fianzas y depósitos" recibidas por los contratos de arrendamiento de los inmuebles descritos en la nota 6, las cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados por los mismos.
- iii) El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 corresponde principalmente a facturas pendientes de pago por gastos relacionados con los gastos de explotación asociados a las rentas de los inmuebles del Grupo.

10.3. APLAZAMIENTO DEL PAGO A PROVEEDORES

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios terminados el 30 de junio 2024 y 2023 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

	2024	2023
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	95,17	85,39
Ratio de operaciones pagadas	50,89	70,11
Ratio de operaciones pendientes de pago	264,18	224,16
(Euros)		
Total pagos realizados	7.428	16.346
Total pagos pendientes	1.946	1.800

De acuerdo con la Ley 15/2010 sobre morosidad, modificada por la Ley 31/2014, se informa que a cierre de 30 de junio de 2024 y 2023 no existen importes pendientes de pago a los proveedores cuyo plazo de pago sea superior a 60 días.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	30/06/2024	31/12/2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	599	900
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	77%	58%
Volumen (miles de euros)		
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	5.704	10.747
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	64%	66%

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2024 es como sigue:

Derivados de cobertura	Importe nacional	Miles de euros
		Valor razonable
<i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>		Activo no corriente
		30/06/2024
Permutas de tipo de interés	290.360	18.249
Total derivados de cobertura	290.360	18.249

A 30 de junio de 2024 los derivados cubren el 100% del nominal del préstamo de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. por importe de 241.300 miles de euros y el 77,01% del Tramo A del nominal del préstamo de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. por importe de 49.060 miles de euros.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

Derivados de cobertura <i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>	Importe nocional	Miles de euros Valor razonable
		Activo no corriente 31/12/2023
Permutas de tipo de interés	314.980	15.013
Total derivados de cobertura	314.980	15.013

(a) Tipos de interés

El Grupo utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés de sus préstamos bancarios.

Los activos por derivados a 30 de junio de 2024 recogen el valor razonable de los contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados:

- i. el 30 de mayo de 2019 con la entidad financiera CaixaBank, S.A. con vencimiento en 30 de mayo de 2026 siendo el tipo fijo establecido el 0,4580% y un tipo variable del Euribor a 12 meses.
- ii. el 21 de marzo de 2022 con la entidad financiera CaixaBank, S.A. con vencimiento en 21 de marzo de 2029 siendo el tipo fijo establecido el 1,1684% y un tipo variable del Euribor a 3 meses.

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. Todas las permutas financieras sobre tipos de interés son eficaces como coberturas de los flujos de efectivo.

(b) Coberturas de los flujos de efectivo

A 30 de junio de 2024 el importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio neto (neto de efecto impositivo) asciende a 18.249 miles de euros (15.013 miles de euros en 2023).

El Grupo efectúa el test de efectividad de la cobertura contable al cierre del ejercicio.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con administraciones públicas es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-
Activo por impuesto corriente	-	193	-	193
Otros créditos con las AA.PP.	-	391	-	298
	-	584		491
Pasivos				
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
Otras deudas con las AA.PP.	-	363	-	370
	-	363	-	370

El Grupo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2020 – 2023 de todos los impuestos que le son aplicables.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, el Grupo deberá acreditar las bases imponibles negativas, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

Con fecha 30 de junio de 2022, se ha recibido por parte de la Administración Tributaria comunicado de inicio de actuaciones de inspección en la sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. sobre las bases imponibles negativas compensadas por esta en los ejercicios 2016 a 2020. El derecho a compensar estas bases imponibles negativas se originó durante la pertenencia de la mencionada sociedad al grupo fiscal 058/85, cuya sociedad dominante era Inmobiliaria Espacio S.A., por aquel entonces sociedad dominante de Torre Emperador Castellana, S.A.U., (anteriormente denominado Torre Espacio Castellana, S.A.). Estas bases imponibles negativas fueron comprobadas y aceptadas por la Administración Tributaria en diligencia emitida en el año 2016.

Con fecha 21 de Julio de 2022, la Administración Tributaria ha emitido diligencia en la cual se comunica que durante un proceso de inspección al anteriormente mencionado grupo fiscal 058/85, se ha puesto en evidencia un exceso de compensación de bases imponibles negativas por valor de 20.641 miles de euros, instando a Torre Emperador Castellana, S.A.U. a presentar las alegaciones que considere necesarias en comparecencia antes del 28 de septiembre de 2022.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Con fecha 5 de Julio de 2023, la Administración Tributaria ha emitido diligencia en la cual se comunica acuerdo de liquidación que incluye la carta de pago de la misma por importe de 4.044 miles de euros.

Dicho pago se hizo efectivo en 2024, manteniéndose abiertos diferentes medios para recuperar su importe.

El contrato de Compraventa de Torre Espacio Castellana, S.A. de fecha 23 de noviembre de 2015, incluye garantías otorgadas por el anterior propietario de la sociedad por las cuales todo daño y pasivo que pudiera surgir derivado de la finalización de las comprobaciones que está efectuando la Administración Tributaria, serían totalmente repercutidas al mismo.

13. EXIGENCIAS NORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento de las Obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

La Sociedad se constituyó el 16 de octubre de 2019, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2019 y 2020, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en las que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Por los motivos indicados en el apartado anterior, no figuran reservas de los periodos en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficio de cada ejercicio.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficio de cada ejercicio o a reservas.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

- Edificio de oficinas denominado "Torre Emperador" situado en Paseo de la Castellana 259-D incorporado al Grupo el 7 de junio de 2022 a través de la incorporación de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. (anteriormente denominada Torre Espacio Castellana, S.A.U).
 - Edificio de oficinas denominado "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona incorporado al Grupo el 3 de septiembre de 2021 a través de la incorporación de la sociedad Ankasons Properties, S.A.U.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% de activos así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Emperador Properties SOCIMI, S.A. cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica. Tal como se menciona en la nota 7 de activos financieros, la condonación parcial del crédito mantenido con el accionista que se ha realizado contra reservas voluntarias refiere a reservas de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1.INGRESOS

a) Importe neto de la cifra de negocios por categoría

El importe neto de la cifra de negocios ha sido generado íntegramente en el territorio nacional español y corresponde fundamentalmente a ingresos de rentas de alquiler de los inmuebles propiedad del Grupo:

	30/06/2024	%	30/06/2023	%
Ingresos por rentas de alquiler	16.661	100%	16.565	100%
Total	16.661	100%	16.565	100%

b) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos geográficos

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

	30/06/2024	30/06/2023
Barcelona	3.911	3.815
Madrid	12.750	12.750
Importe neto de la cifra de negocios	16.661	16.565

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

14.2. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 adjunta, es la siguiente:

	30/06/2024	30/06/2023
Arrendamientos y cánones	2	2
Reparaciones y conservación	1.564	1.573
Servicios de profesionales independientes	1.685	1.859
Primas de seguros	245	179
Servicios bancarios y similares	30	1
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	34	42
Suministros	847	1.895
Otros servicios	1.102	463
Tasas y tributos	2.149	2.185
Total	7.656	8.193

14.3. GASTOS DE PERSONAL

A 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023, el Grupo no cuenta con personal en plantilla.

14.4. RESULTADO FINANCIERO

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 adjunta, es la siguiente:

	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos financieros		
Ingresos de créditos a corto plazo con empresas del grupo y asociadas	397	393
Otros ingresos financieros	33	-
Coberturas de flujos de efectivo	4.453	2.554
Total ingresos financieros	4.883	2.947
Gastos financieros		
Intereses de préstamos con entidades de crédito	(8.763)	(8.521)
Total gastos financieros:	(8.763)	(8.521)
Resultado financiero:	(3.880)	(5.574)

15. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias (salvo lo mencionado en la nota 12) que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

b) Avales

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 ninguna de las Sociedades del Grupo ha prestado avales a terceros.

16. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, las Sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

b) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando el Grupo es arrendador)

Las Sociedades del Grupo alquilan edificios bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo (véase nota 6).

El Grupo tiene arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias (véase nota 6).

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las Sociedades tienen contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Hasta un año	22.867	22.110
Entre uno y cinco años	98.635	88.872
Más de cinco años	28.416	24.389
	<u>149.918</u>	<u>135.371</u>

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Operaciones realizadas durante el periodo con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los importes de las operaciones con sociedades del grupo y partes vinculadas:

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

(Miles de Euros)	30/06/2024		30/06/2023	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Global One Real Estate Spain, S.A.	257	1.070	372	1.048
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	397	-	393	-
TOTAL	654	1.070	765	1.048

El 23 de junio de 2022, con efecto 1 de enero de 2022, el Grupo suscribió tres contratos de gestión con la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A., sociedad vinculada al Grupo a través del Accionista Único de la Sociedad Dominante del mismo, La comisión de gestión asciende a 226 miles de euros más IVA mensuales durante el ejercicio 2024 (172 miles de euros mensuales en el ejercicio 2023).

Estas transacciones se efectúan de acuerdo con los términos y condiciones establecidos entre las partes que son de mercado.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

Se presenta a continuación los saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas:

(Miles de Euros)	30/06/24		31/12/23	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corrientes				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	5.444	-	41.180	-
Corrientes				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	36.133	-	-	-
Global One Real Estate S.A.	48	-	-	125
Total	41.625	-	41.180	125

A 30 de junio de 2024 el Grupo tiene préstamos con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd por importe de 37.501 miles de euros de los cuales 33.393 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el saldo restante con intereses devengados no cobrados.

No existe efecto significativo sobre los valores razonables de los préstamos a largo plazo, entendiéndose como coste amortizado. Los valores nominales se consideran una aproximación de valor razonable de los mismos. El valor razonable del saldo a largo plazo a una tasa de descuento del 3.5% resultaría de 4.934 miles de euros.

c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo

Ningún miembro del Consejo de Administración ha recibido retribuciones por ningún concepto, ni se le ha concedido anticipos o créditos, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección ya que no tiene personal y adicionalmente ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige, y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección ni a 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023, las funciones de la misma se ven delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y en personal empleado en la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A. que presta al Grupo servicios de gestión. Durante el ejercicio 2024 y 2023, los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, el Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante. Los administradores afectados se deberán abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad que, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

18. RETRIBUCIONES A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución al personal de alta dirección

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., estaba formado por 5 miembros (4 hombres y 1 mujer).

Durante los ejercicios 2024 y 2023, no se ha devengado importe alguno en concepto de remuneración o retribución de cualquier tipo a los miembros del Consejo de Administración.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Asimismo, ni en el ejercicio 2024 ni en el ejercicio 2023, se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito o anticipo alguno a ningún miembro del Consejo de Administración ni existen saldos con ellos. Tampoco han sido contratados seguros de responsabilidad a ningún miembro del Consejo de Administración. Asimismo, no se han contraído obligaciones a título de garantía por cuenta de los administradores.

19. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medio ambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante el ejercicio 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría prestados por KPMG Auditores, S.L. ascendieron a 57 miles de euros.

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría de cuentas		
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	10	-
KPMG Auditores, S.L.	-	57
Otros servicios distintos de auditoría		
Otros servicios prestados por otras entidades de la red de PwC	-	-
Otros servicios prestados por otras entidades de la red de KPMG	-	18
Total	10	75

*No hay servicios fiscales

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios se está explorando una refinanciación anticipada del préstamo que mantiene Ankasons Properties con Caixabank, S.A. y cuyo vencimiento inicial está previsto en junio de 2026. A parte de la mencionada refinanciación no se han producido hechos significativos con posterioridad al 30 de junio de 2024.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

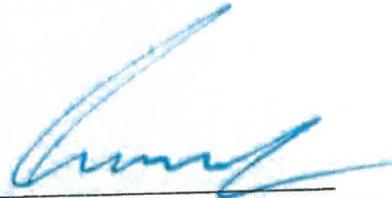
Reunidos los administradores de Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 28 de Octubre de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

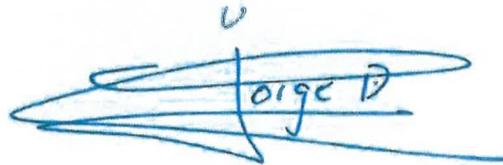
El Consejo de Administración



D. Andrew-Chong Buan-Lim (Presidente) *AL*



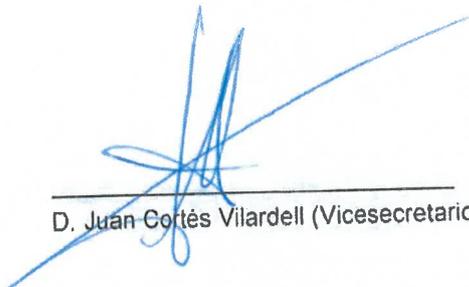
D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente) *KAL*



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



D. Katherine Lim Tan (Consejera) *KL*



D. Juan Cortés Vilardell (Vicesecretario)

Madrid, a 28 de octubre de 2024

TOTAL ACTIVO (A+B)	378.904.695,94	377.164.650,51
A) ACTIVO NO CORRIENTE	376.896.296,72	374.896.296,72
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.	376.896.296,72	374.896.296,72
1. Instrumentos de patrimonio	376.896.296,72	374.896.296,72
B) ACTIVO CORRIENTE	2.008.399,22	2.268.353,79
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	521.600,55	598.139,02
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio	338.459,89	459.384,28
6. Otros créditos con las Adm. Públicas	183.140,66	138.754,74
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	1.486.798,67	1.670.214,77
1. Tesorería	1.486.798,67	1.670.214,77
PERDIDA	0,00	0,00

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	378.904.695,94	377.164.650,51
A) PATRIMONIO NETO	375.107.699,48	375.327.061,74
A-1) Fondos propios	375.107.699,48	375.327.061,74
I. Capital	102.055.770,00	102.055.770,00
1. Capital escriturado	102.055.770,00	102.055.770,00
II. Prima de emisión	274.184.371,80	274.184.371,80
III. Reservas	-246.529,54	-591.041,11
3. Resultado del ejercicio	-246.529,54	-591.041,11
IV. Acciones y part. en patrimonio propias	-134.996,40	-125.000,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	-622.340,12	-31.299,01
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-622.340,12	-31.299,01
VII. Resultado del ejercicio	-128.576,26	-165.739,94
C) PASIVO CORRIENTE	3.796.996,46	1.837.588,77
III. Deudas a corto plazo	125.000,00	125.000,00
5. Otros pasivos financieros	125.000,00	125.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.671.996,46	1.712.588,77
1. Proveedores	26.187,74	67.052,42
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	3.645.808,72	1.645.536,35
6. Otras deudas con las Admin. públicas	0,00	0,00
GANANCIA	0,00	0,00

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.

Importes expresados en EUROS

	2024	2023
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	-128.576,26	-165.739,94
A) OPERACIONES CONTINUADAS	-128.576,26	-165.739,94
5. Otros ingresos de explotación	0,00	461.250,00
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corriente	0,00	461.250,00
7. Otros gastos de explotación	-135.668,68	-626.989,94
a) Servicios exteriores	-135.668,68	-626.989,94
[A.1) RESULT. EXPLOT.. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)]	-135.668,68	-165.739,94
12. Ingresos financieros	7.092,42	0,00
b) De valores neg. y de otros inst. financ.	7.092,42	0,00
[A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)]	7092,42	0,00
[A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)]	-128.576,26	-165.739,94
<i>[Impuesto sobre beneficios]</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
[A.4) RESULT. OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)]	-128.576,26	-165.739,94
<i>[@@@19]</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
[A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)]	-128.576,26	-165.739,94